

الإعتماد المسبق آلية لرقابة قبلية لمهنة المرقي العقاري في ظل المرسوم التنفيذي
رقم 19-243 المؤرخ في 2019/09/28

Pre-accreditation is a mechanism for tribal control of the profession of real estate developer under executive decree no. 19-243 dated in 18-09-2019

الدكتورة زلاسي بشرى⁽¹⁾ Dr. ZELACI Bouchra

¹جامعة لونيبي علي - البلدة 2، chromdz@gmail.com

تاريخ النشر: 2021/06/06

تاريخ القبول: 2021/05/25

تاريخ لإرسال: 2020/12/30

ملخص:

في ظل التوجه الاشتراكي للدولة الجزائرية، كان النشاط الترقوي كقطاع اقتصادي حكرا عليها، إلا أن بوادر عجز مؤسساتها العمومية تجلت في تلبية تطلعات المواطن وطلبه المتزايد على السكن، ما دفع بالمشرع الجزائري إلى سنّ قانون 86-07، الذي فتح به المجال للقطاع الخاص للاستثمار في مهنة الترقية العقارية، هذه الأخيرة - وفي نهج اقتصاد السوق - قد تم تحريرها وإضفاء عليها الطابع التجاري لحل أزمة السكن، من خلال المرسوم التشريعي 93-03 الذي ألغى القانون المذكور أعلاه. ونظرا لسلبات هذا التشريع قد ألغى بدوره بالقانون 11-04، الذي أعاد تنظيم المهنة بأحكام جد صارمة للتصدي لجميع التجاوزات التي كانت سائدة من قبل، حيث ألزم الحصول على الإعتماد الذي يعد أهم شهادة يثبت بها المرقي العقاري أهليته في ممارسة المهنة وكآلية لمراقبته، هذا الإعتماد الذي نظم أحكامه المرسوم التنفيذي 12-84 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 19-243، الذي يرمي إلى تشجيع الاستثمار المحلي بمرقين عقاريين أكفاء متحصلين على شهادة عليا في الميدان، وكذلك توسيع صلاحيات الهيئات اللامركزية بمنحها لشهادة الإعتماد.

الكلمات المفتاحية: الترقية العقارية، اقتصاد السوق، الاستثمار الترقوي، الإعتماد، الهيئات اللامركزية.

Abstract:

In light of the socialist orientation of the Algerian state, the strengthening activity as an economic sector was its monopoly, but the signs of the inability of its public institutions were manifested in meeting the aspirations of citizens and their growing demand for housing, prompting the Algerian legislator to enact the law 86-07, which opened the way for the private sector to invest in the real estate promotion profession, the latter - and in the approach of the market economy - was liberated and commercialized to solve the housing crisis, through legislative decree 93-03, which repealed the above-mentioned law. due to the negatives of this legislation, it has also been repealed by law 11.04, which reorganized the profession with very strict provisions to deal with all the abuses that prevailed before, where it was necessary to obtain accreditation, which is the most important certificate by which the real estate developer proves his eligibility in the practice of the profession and as a mechanism for monitoring it, this provision was regulated by the decree executive 12.84 amended and completed by executive decree 19-243, which aims to encourage local investment with qualified real estate developers with a higher degree in the field, as well as to

expand the powers of decentralized bodies by granting them a certificate of accreditation.

keywords: real estate promotion, market economy, investment, accreditation, decentralized bodies.

(1) الدكتور زلاسي بشري، chromdz@gmail.com

مقدمة:

يعد قطاع السكن من القطاعات الهامة سواء على المستويين الاجتماعي والاقتصادي للدولة، ونظرا لطلب المواطن المتزايد على السكن عبر مر السنوات، سعت الدولة الجزائرية إلى وضع منهاج سياسيا جديدا ألا، وهو نظام الترقية العقارية، بهدف النهوض بالقطاع وتنمية إنتاجه، تلبية لحاجات المواطن للسكن.

ونظام الترقية العقارية سنّه المشرع الجزائري من خلال قانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، وبفضله سمح للمتعاملين الخواص بالمشاركة إلى جانب المتعاملين العموميين في ممارسة مهنة المرقي العقاري، قبل أن كان السوق العقاري حكرا إلا على القطاع العام للدولة، والذي أصبح عاجزا لوحده عن إنجاز السكنات المتزايد الطلب عليها سنة بعد سنة. إلا أن قانون 07-86 تم إلغاؤه عن طريق المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، والذي عكس لنا توجهها جديدا للدولة ألا وهو سياسة اقتصاد السوق من خلال دستور 1989، وكذا أحكامه القانونية الجديدة الهادفة لتطوير نشاط التعامل في الترقية العقارية وجعله صورة من صور النشاط العقاري الاقتصادي، يتنافس فيه كل من القطاعين العام والخاص كشركات تجارية.

أهمية البحث: تكمن أهمية الموضوع في أنه رغم إيجابيات المرسوم التشريعي 03-93، إلا أن سلبياته كانت سببا في ظهور تجاوزات غير قانونية من طرف المتعاملين في الترقية العقارية، ولهذا تم إلغاؤه بموجب القانون 04-11 الذي أعاد تنظيم المهنة بأحكام أكثر صرامة، والتي كان أهمها هو شرط الحصول على رخصة أو اعتماد مسبق لممارسة المهنة، هذا الاعتماد الذي نظمّه المرسوم التنفيذي 12-84 والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 19-243، بهدف تشجيع الاستثمار المحلي عن طريق اللامركزية. وإن كان الاعتماد كشهادة إدارية يستطيع المرقي بواسطتها مزاوله مهنته، إلا أنه يقف كعقبة أمام مهنة تجارية تستدعي السرعة والاستمرارية.

أهداف البحث: الهدف من وراء هذه الدراسة هو بيان كيف أصبحت الترقية العقارية نشاطا اقتصاديا وتجاريا وصورة من صور النشاط العقاري، وتسليط الضوء على المشرع الجزائري في كيفية إعادته النظر لنشاط الترقية العقارية، وتصديه لتجاوزات المرقيين العقاريين، عن طريق إلزامه للمرقي الحصول على الاعتماد كشرط أساس لمزاوله مهنته التجارية، ووفقا لشروط لا يمكن له مخالفتها.

إشكالية البحث: تتمثل إشكالية الدراسة في طرحنا للسؤال التالي: ما مدى نجاعة الاعتماد كآلية لرقابة قبلية في دعم مهنة المرقي العقاري كمهنة تجارية تحقيقا للمصلحة العامة؟

منهج البحث: اعتمدنا في كتابة هذا البحث على المنهج الوصفي التحليلي، من خلال التعرض لموقف المشرع الجزائري، وتحليل النصوص القانونية الخاصة بالموضوع وأخرى ذات صلة.

وتحقيقا لهدف الدراسة والإجابة على الإشكالية المطروحة، قمنا بتقسيم البحث إلى المحاور التالية:

- المحور الأول: مفهوم المرقي العقاري وأنواعه.
- المحور الثاني: نظام الاعتماد وشروط الحصول عليه.
- المحور الثالث: الهيئات المكلفة بمنح الاعتماد ومراقبة الحاصلين عليه.
- المحور الرابع: الضمانات (العقوبات) الإدارية والجزائية.

1- مفهوم المرقي العقاري وأنواعه:

1-1. مفهوم المرقي العقاري:

نظرا للعوامل السياسية التي شهدتها الجزائر، ما جعل مهنة المرقي العقاري تمر بتطورات عبر الزمن، هذه المهنة التي تم الاختلاف حول تعريفها.

1-1-1. تطور مهنة المرقي العقاري في الجزائر:

لقد كان كل من يمارس مهنة المرقي العقاري في ظل المرسوم التشريعي 93-03⁽¹⁾ يسمى بـ: "المتعامل في الترقية العقارية"، قبل أن كان يسمى بالمكاتب في ظل القانون رقم 86-07⁽²⁾، إلى أن أصبح يسمى بـ: "المرقي العقاري" في القانون 11-04⁽³⁾.

والترقية العقارية كمهنة أو نشاط عقاري، ظهرت في فرنسا عقب الحرب العالمية الثانية، ثم ظهرت في الجزائر بسبب زيادة النمو الديمغرافي في ارتفاع الطلب على السكن، ما جعل الدولة ومؤسساتها عاجزين على تلبية كل هذه الطلبات،⁽⁴⁾ قبل أن كان مسيرا وفق نصوص قانونية تعكس التوجه الاشتراكي للدولة في إطار ما يسمى بـ: "التعاونية العقارية"، إلا أن هذه السياسة سرعان ما باءت بالفشل لعدة أسباب، أهمها غياب شبه كلي للرقابة التنظيمية في مجال البناء. وبصدور بانون رقم 86-07 ظهر نظام الترقية العقارية وفتُح فيه المجال للقطاعين العام والخاص للنشاط فيه كشرركات مدنية من خلال المادة 60 ف4 منه، التي اعتبرت الترقية العقارية عملا مدنيا محضا. ونظرا للسلبات العديدة لهذا القانون، قد تم إلغاؤه بواسطة المرسوم التشريعي 93-03، الذي تضمن إيجابيات عديدة لقطاع السكن والعمران، حيث أصبحت الترقية العقارية نشاطا اقتصاديا وصورة من صور النشاط العقاري، إلى جانب إضافته الصفة التجارية على الشركات الناشطة فيه، كما جاء بمصطلح المتعامل في الترقية العقارية كما سبق القول.⁽⁵⁾ ولقد كان الهدف من وراء هذا المرسوم القضاء على جميع التجاوزات الغير قانونية التي كانت سائدة في النشاط العقاري، ورغم ذلك سجل بدوله تجاوزات خطيرة من طرف

المتعاملين في الترقية العقارية، منها الاحتيال والتّصّب وتهريبهم من التزاماتهم التعاقدية، وعدم التقيد بالمعايير المعمارية، إضافة إلى ذلك غياب عقوبات رادعة في حالة المخالفة... الخ،⁽⁶⁾ إن جميع هذه النقائص وغيرها دفعت بالمشروع الجزائري إلى إعادة النظر في تنظيم مهنة المرقي العقاري بأحكام صارمة بالقانون 04-11، قصد بعث الثقة بين المرقي العقاري وطلب السكن، من خلال مراقبة المرقي العقاري في تنفيذ التزاماته المهنية، وإلا تعرض لجزاءات جزاء المخالفة.

والملاحظ حسب المرسوم التنفيذي 19-243،⁽⁷⁾ أن نشاط المرقي العقاري قد أصبح يصنف كمهنة مقننة في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما في نص المادة 3 منه، قبل أن كانت المهنة منظمة تحكمها القواعد العامة والخاصة بالمهنة، وتكون ممارسته (المرقي العقاري) صانعة لأي نشاط آخر مدفوع الأجر، وفقا للمادة 3 من المرسوم التنفيذي 12-84،⁽⁸⁾ كون السلطة التشريعية هي وحدها المخول لها وضع شروط الدخول لبعض المهن وممارستها،⁽⁹⁾ وهذا ما أكدت عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي 97-40،⁽¹⁰⁾ الذي أكد على تصنيف النشاط أو المهنة ضمن النشاطات أو المهن المقننة، إذا كانت هناك انشغالات أو مصالح أساسية تتطلب تأطيرا قانونيا وتقنيا خاصا وذات علاقة بمجالات معينة تكون من اختصاص السلطة التشريعية،⁽¹¹⁾ حتى يمكن إضفاء الطابع الحمائي للاقتصاد الوطني، وكل ما تعلق بأمن الممتلكات والأشخاص.

1-1-2. تعريف مهنة المرقي العقاري:

عُرفت مهنة المرقي العقاري بتعريفات مختلفة سواء على المستوى الفقهي والقضائي وكذلك على المستوى التشريعي.

1-1-2-1. التعريف الفقهي والقضائي للمرقي العقاري:

ظهرت تعريفات متعددة للمرقي العقاري، فهناك من الفقه من عرفه بأنه: "رجل الأعمال الذي يمول إنجاز البناءات من أجل بيتها"،⁽¹²⁾ كما عرف من طرف الأستاذين الفرنسيين "روجي سان ألاري" و"كورين سان ألاري هوين" بأنه: "هو كل شخص طبيعي أو معنوي يتلزم بإنجاز بناء أو جزء من بناء وتنظيم الإجراءات المرتبطة بالإنجاز من الناحية القانونية والإدارية والمالية والملزمة بتتبعها إلى نهايتها"،⁽¹³⁾ أما الأستاذ "خيستانز" فقد عرفه بأنه: "عون اقتصادي ينجز مبنى أو عدة مباني ليستعملها شخص أو عدة أشخاص يطلق عليهم تسمية متلقي الملكية"، بينما الأستاذ "تبولوف" قد عرفه بأنه: "الوكيل الاجتماعي الذي يضمن التسيير الدوري للرأسمال العقاري في مرحلة تحويله إلى بضاعة "سكن" ويظهر بشكل جلي الطابع الاستثماري لدور المرقي العقاري، حيث يقوم بدور الوساطة الاقتصادية.⁽¹⁴⁾

أما الأستاذين "سيفاني" و"لوفاسور" فقد عرفاه بأنه: كل شخص طبيعي أو معنوي الذي نشاطه المعتاد

المربح يتمثل في فهم وتنظيم وقيادة عملية بناء المبنى الموجه لكي يخصص كملكية مشتركة للمكتبتين".⁽¹⁵⁾ أما عن التعريف الفقهي العربي، فقد عرّفه الأستاذ "سمير عبد السميع الأودن" بأنه: "الشخص الذي يلتزم ببناء عقار خلال مدة معينة يستوي أن يقوم بالبناء بنفسه، أو عن طريق غيره، وهذا الالتزام يستمر بإنهاء عمليات البناء حتى اكتمال وجود العقار فعليا"، أما الأستاذ محمد بن أحمد بونبات" قد عرفه بأنه: "الشخص الذي يتولى بالتعاقد شراء أرض والقيام بجميع الإجراءات الأخرى لبناء عقارات والحصول على الرخص اللازمة للشروع في الأشغال وكذا التعاقد مع المهندس والمقاول وغيرهما"،⁽¹⁶⁾ كما عرّفه أيضا الأستاذ "عبد الرزاق حسين" بأنه: "الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه بالقيام بكل ما يتطلب هذا التحقيق من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة باسم رب العمل حتى يسلم العقار تاما خاليا من العيوب".⁽¹⁷⁾

أما تعرف المرقي العقاري على المستوى القضائي، الملاحظ أن هناك ندرة في تعريفه، ورغم ذلك نجد أن الاجتهاد القضائي لمحكمة النقض الفرنسية قد عرفه بأنه: "الشخص الذي يأخذ زمام المبادرة في المجال العقاري، فهو المشيد وأي من يباشر أعمال هامة في التجديد قبل بيع البناية، وهو الذي يأخذ مقابلا ماليا لأعماله"،⁽¹⁸⁾ كما عرّفه القرار الصادر عن مجلس باريس في 12 جوان 1963 بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر مباشرة أو عن طريق شركة مخصصة للبناء أو اقتناء عقار أو جزء من عقار مخصص للسكن، وعليه يأخذ المبادرة والعناية التامة بالعملية".⁽¹⁹⁾

1-1-2-2. التعريف التشريعي للمرقي العقاري.

قبل الشروع في تعريف المرقي العقاري، لابد أن نبين أولا تعريف المشرع الجزائري للترقية العقارية كمهنة أو نشاط عقاري، حيث عرفت المادة 2 من المرسوم التشريعي 93-03 بأنها: "يشمل النشاط العقاري في مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة"، أما قانون 11-04 قد عرفها بأنها: "يشمل نشاط الترقية العقارية على مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو لتلبية الحاجات الخاصة".

وعموما يمكن تعريف الترقية العقارية بأنها: "عملية إنجاز أو تجديد للبناءات من قبل المحترفين المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، حيث تمتد هذه البناءات على نطاق واسع لتشمل المحلات التجارية أو الصناعية أو الحرفية"⁽²⁰⁾

أما عن تعريف المرقي العقاري، يمكن القول أن هذا المصطلح بقي لفترة طويلة غير واضح، السبب الذي جعل الكثير من المقاولين يمارسون مهنة المرقي العقاري،⁽²¹⁾ لأن المشرع قد حصر مفهومه في كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس هذه النشاطات، ويتضح ذلك في المادة 6 من قانون 86-07 الذي فتح المجال

للخواص لممارسة مهنة الترقية العقارية والذي لم يعرف المرقي العقاري، بل حدد فقط الأشخاص التي لها حق القيام بعملية الاكتتاب في الترقية العقارية في المادة 8 منه، وكذلك في المادة 2 المذكورة أعلاه من المرسوم التشريعي 93-03 والمادة 3 من نفس المرسوم التي عرفت المرقي العقاري بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 السابقة متعاملا في الترقية العقارية".

وتفاديا لهذه الانتقادات، عرفه المشرع بصورة واضحة في المادة 03 ف14 من قانون 11-04 بأنه: "يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجريد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها"، وكذلك المادة 18 من نفي القانون عرفته بأنه: "يعد مرقيا عقاريا في مجموع الحقوق والواجبات المخصصة حصريا للبناء و/أو التجديد العمراني قصد بيعها".

والملاحظ من هذين التعريفين، أن المشرع قد عرفه من منطلق النشاط العقاري الممارس والذي يقوم بدوره على عدة أعمال، جعلت من المرقي ينفرد عن غيره من المتدخلين بجملة من الخصائص،⁽²²⁾ كما أن مصطلح المتعامل في الترقية العقارية الذي أتى به المرسوم 93-03 قد تم تغييره إلى مصطلح المرقي العقاري (Promoteur immobilier) الذي أصبحت مهنته تتميز عن مهنة المقاول هذا الأخير عرفته المادة 3 ف13 من القانون 11-04 بأنه: "ذلك الشخص الذي يتعاقد معه المرقي العقاري لإنجاز البناء من أجل البيع أو الإيجار".

1-2. أنواع مهنة المرقي العقاري:

كون المرقي العقاري الشخص المعني بالحصول على الاعتماد لممارسة مهنته، لذا وجب تحديد صفته، حيث تبين من خلال التعريفات السابقة له، أن هناك نوعين من المرقي العقاري، المرقي العقاري كشخص معنوي عام والمرقي العقاري الخاص.

1-2-1. المرقي العقاري كشخص معنوي عام:

قبل صدور المرسوم التشريعي 93-03 كان نشاط الترقية العقارية مسيطرا عليه من قبل الأشخاص العمومية مثل البلديات وديوان الترقية العقارية والتسيير العقاري، وبعدما ثبت عجزها في مواجهة الطلبات على السكن، أقحمت التعاونيات العقارية على مساعدتها في هذا المسعى، ثم بعدها سُمح للقطاع الخاص العمل في هذا النشاط مثله مثل القطاع العام التابع للدولة، ولقد تجسد هذا الأخير في الوكالات الولائية والتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين وديوان الترقية والتسيير العقاري وكذلك المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، التي كانت متمثلة في الديوان الوطني للسكن العائلي، وأيضا الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وشركة الترقية العقارية تأمين وعقار.⁽²³⁾

1-2-2-1. المرقي العقاري الخاص:

أول ما ظهرت مهنة المرقي العقاري الخاص في فرنسا، عن طريق جمعيات وكان هذا قبل سنة 1914، كطريقة للملكية المشتركة، دون هدف تحقيق الربح، في إطار عائلات تتقارب أو تتعارف فيما بينها.⁽²⁴⁾ وتماشيا مع سياسة اقتصاد السوق التي انتهجتها الجزائر، تراجع دور الدولة في النشاط الاقتصادي، حيث أصبحت القاعدة العامة هي حرية ممارسة شتى أنواع الأنشطة الاقتصادية،⁽²⁵⁾ طبقا لنص المادة 3 من المرسوم التشريعي 93-12⁽²⁶⁾ التي نصت: "تتجز الاستثمارات بكل حرية مع مراعاة التشريع والتنظيم المتعلقين بالأنشطة المقننة".

وفي هذا المسعى شجع المشرع القطاع الخاص على الاستثمار في قطاع السكن، وهذا على النحو التالي:

1-2-2-1-1. المرقي العقاري كشخص طبيعي:

طبقا لنص المادتين 19 و 03 ف14 سالفتي الذكر من قانون 11-04، أصبح لكل شخص طبيعي الحق في ممارسة نشاط الترقية العقارية كمرقيا عقاريا، باستثناء فئة الأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات بسبب التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية أو رشوة موظفين عموميين إلى غير ذلك من الجرائم.⁽²⁷⁾ وحتى يمكن للشخص الطبيعي أن يحظى بصفة المرقي العقاري، يجب أن تتوافر فيه عدة شروط نصّ عليها المرسوم التنفيذي 19-243 الذي أدخل تعديلات كما سبق القول على المرسوم التنفيذي 12-84، هذه الشروط تمكنه من الحصول على الاعتماد الذي يعد أهم شهادة يثبت بها أهليته كمرقي عقاري.

1-2-2-2-1. المرقي العقاري كشخص معنوي:

ينشط المرقي العقاري كشخص معنوي في صورة شركة تجارية بحسب الموضوع أو الشكل طبقا للمادة 02 ف03 من القانون التجاري 05-02⁽²⁸⁾، وكذلك المادة 544 من نفس القانون التي نصت: "يحدد الطابع التجاري للشركة إما بشكلها أو بموضوعها.

تعد شركات التضامن وشركات التوصية والشركات ذات المسؤولية المحدودة وشركات المساهمة تجارية بحكم شكلها ومهما يكن موضوعها". أما بحسب غرض الشركات، منها من يهدف إلى تحقيق الربح وأخرى لأغراض أخرى.⁽²⁹⁾ وما غرض المشرع من تعديله للقانون التجاري سواء عن طريق القانون 05-02 أو المرسوم التشريعي 93-12⁽³⁰⁾، إلا محاولة منه لإخراج الجزائر من الأزمة الاقتصادية ودخولها نظام اقتصاد السوق هذا من جهة، ومن جهة أخرى مسعاه لجذب رؤوس الأموال الأجنبية لإنجاز الاستثمارات على التراب الوطني.⁽³¹⁾

وفي هذا المقام تجدر الإشارة أن القانون 11-04 قد ألغى التعاون العقاري، هذا الإلغاء الذي يعكس لنا هدف الدولة الرّامي إلى التخلي عن الطابع الاجتماعي الذي كان سائدا في ظل النظام الاشتراكي، وجعله من النشاط

الترقوي نشاطا اقتصاديا وتجاريا. (32)

وفي جميع الحالات إن المرقي العقاري سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، لا يمكنه ممارسة مهنة المرقي العقاري، إلا إذا حصل على رخصة أو شهادة الاعتماد، التي تمثل الشرط الأساسي الذي يتأسس كل الشروط الأخرى الواجب توافرها في المرقي العقاري، كونها رخصة تجعل المرقي العقاري أهلا لممارسة المهنة، وتستبعد كل من هبّ ودبّ الإقبال عليها.

2- الاعتماد وشروط الحصول عليه:

2-1. تعريف الاعتماد وطبيعته القانونية:

من خلال استقراءنا للنصوص القانونية، حاولنا تعريف نظام الاعتماد وكذلك الطبيعة القانونية للاعتماد سواء كان شكليا أو موضوعيا أو شخصيا.

2-1-1. تعريف الاعتماد:

لما كانت العقارات من أهم المصادر التي تبنى عليها اقتصاديات الدول، لأنها تمثل ركائز الثروات على مستوى الدول والأفراد، كما تعد طريق الدول في تقوية استثماراتها الوطنية والأجنبية،⁽³³⁾ إضافة إلى ذلك أنه يتعامل في إطارها العديد من الجهات والمؤسسات العامة والخاصة، ومن هنا سعى المشرع الجزائري إلى سنّ تشريعات خاصة بالترقية العقارية، على نحو يدعم به روابط الثقة والشفافية بين جميع الأطراف في السوق العقاري.⁽³⁴⁾

ونظرا لأهمية مهنة المرقي العقاري، فإن ممارستها تتطلب الحصول على اعتماد مسبق يُمنح من طرف جهة مختصة ووفقا لشروط محددة، كون بعض العمليات التجارية لا يجوز ممارستها إلا بعد الحصول على رخصة إدارية مسبقة، حماية للنظام العام وحقوق المواطنين.⁽³⁵⁾

وعليه إن الاعتماد حسب القانون الجزائري يعد من المبادئ العامة في قانون الترقية العقارية، وأحد الوسائل القانونية لتدخل الدولة ومراقبة النشاط الاقتصادي،⁽³⁶⁾ حيث لا يمكن الادعاء بمزاولة المهنة، دون الحصول على الاعتماد، هذا الأخير الذي أوجبه القانون 11-04 الذي ألغى المرسوم التشريعي 93-03 والذي لم يشترط على المتعامل في الترقية العقارية الحصول على الاعتماد إلا أن المشرع الجزائري لم يعرفه، لكن من استقراءنا للنصوص القانونية يمكننا تعريفه بأنه: "الاعتماد شهادة إدارية مسبقة يمنحها الوالي إلى مقدّم طلب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري بناء على موافقة اللجنة الولائية لاعتماد المرقيين، بعد التأكد من توافر الشروط المتطلبه قانونا".

كما عُرف بأنه: "القرار الذي يتضمن موافقة السلطة الإدارية المختصة على دخول المهنة، ويُعد اعترافا بتوافر

شروط ممارستها".⁽³⁷⁾

2-1-2. الطبيعة القانونية للاعتماد:

إن الطبيعة القانونية للاعتماد تتضمن الجانب الشكلي والموضوعي وكذلك الشخصي.

2-1-2-1. الطبيعة الشكلية للاعتماد:

يعد الاعتماد قرار انفرادي صادر عن سلطة إدارية لامركزية أولاً وهي الوالي، ويكون قابلاً للإلغاء والسحب، ويخول للمرقى العقاري ممارسة مهنته عبر كامل التراب الوطني طبقاً لنص المادة 05 ف02 من المرسوم التنفيذي 19-234، قبل أن كان يرجع إلى مجال الاعتماد المكاني للقواعد العامة في القانون الإداري التي تحدد مجال القرارات الصادرة عن الوالي، نظراً لعدم النص عليه في المادة 5 من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدل. ومن حق السلطة المانحة للاعتماد التدخل لسحبه مؤقتاً أو نهائياً، إثر كل مخالفة، طبقاً للمادة 22 من القانون 11-04 تماشياً مع نص المادتين 17 من المرسوم 19-243 والمادة 26 من المرسوم 12-84.⁽³⁸⁾

2-2-1-2. الطبيعة الموضوعية للاعتماد:

يقصد بهذه الطبيعة تأهيل المرقى العقاري لممارسة المهنة طبقاً للمادة 03 ف10 من القانون 11-04، تجنباً لتداخل هذه المهنة مع المهن الأخرى، خاصة مهنة المقاول، هذا الأخير الذي يكون ملزماً بالاستعانة بخدماته وفقاً للمادة 16 من القانون. وحسب مفهوم الطابع الموضوعي فإن المرقى العقاري الذي استفاد من الاعتماد، لا يمنع عليه ممارسة أي نشاط آخر مدفوع الأجر طبقاً لنص المادة 3 المعدلة بالمرسوم 19-243، هذه المادة التي كانت تمنع عليه ذلك في المرسوم 12-84.

2-3-1-2. الطبيعة الشخصية للاعتماد:

إن الاعتماد الذي يمنح للمرقى العقاري هو اعتماد شخصي، لا يمكنه تحويله أو تأجيله، أو التنازل عنه بأي شكل من الأشكال، كما لا يمكن أن يؤول إلى الورثة بالميراث، بل يسحب بصفة تلقائية بعد الوفاة، وهذا ما يعكس الأهمية البالغة التي منحها المشرع لمهنة المرقى العقاري، حتى تبقى خاضعة لرقابة الجهات المختصة. وحسب رأي بعض الباحثين في المجال أن المشرع قد اعتبر بصورة ضمنية الاعتماد عنصراً من العناصر المعنوية للمحل التجاري وفق مفهوم المادة 78 من القانون التجاري معدل،⁽³⁹⁾ وعليه يعد المرقى العقاري تاجراً في معاملاته وخاضعاً للتقيد في السجل التجاري طبقاً للمادة 19 من القانون 11-04.⁽⁴⁰⁾

2-2. شروط الحصول على الاعتماد:

بعد تحديد المشرع الجزائري لصفة المرقى العقاري من خلال القانون 11-04، اشترط لممارسته المهنة الحصول على رخصة أو الاعتماد، حتى يكون له اسماً مسجلاً في الجدول الوطني المرقين العقاريين طبقاً

للمادة 04 ف02 من نفس القانون، وكذلك المادتين 02 و04 من المرسوم 12-84، لإمكانية مراقبته وجعله منقذا لالتزاماته المهنية بصورة قانونية.

وحتى يمكن الحصول المسبق على الاعتماد، اشترط المشرع في المادة 6 من المرسوم 12-84 عدة شروط سواء ما تعلق بالمرقي العقاري الطبيعي أو المعنوي، وهذه الشروط تمثلت فيما يلي:

(1) أن يكون طالب الاعتماد بالغا لسن خمس وعشرين (25) سنة على الأقل يؤهله القيام بالأعمال التجارية، وهو السن الواجب توافره في التاجر، طالما القانون التجاري لم يحدد سناً معينة لمزاولة النشاط. وإن دل هذا على شيء إتما يدل أن شرط سن (25) سنة وفقا للأحكام الجديدة على إرادة المشرع في ضبط مهنة المرقي العقاري بصورة جدية، واستعباده للقصر من هذه المهنة، حتى وإن كان القانون التجاري قد وضع لهم شروطا لممارسة التجارة،⁽⁴¹⁾ وكذلك مخالفته لنص المادة 40 من القانون المدني،⁽⁴²⁾ التي تمنح الأهلية التجارية بمجرد بلوغ الشخص سن تسع عشر (19) سنة، ما لم يكن هناك مانع قانوني يتعلق بشخصه طبقا للمادة 42 من القانون المدني المعدل.

(2) أن يكون المترشح للمهنة له الجنسية الجزائرية طبقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 12-84، خلافا للمرسوم التشريعي 93-03 الذي كان يسمح حتى للأجنبي سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا بمزاولة هذه المهنة. ويبدو أن الغرض من شرط الجنسية، حتى يجعل المشرع من المهنة حكرا إلا على المواطنين الجزائريين باعتبارها صورة من صور النشاط الاقتصادي، وارتباطها بقطاع حساس ألا وهو قطاع السكن الواجب مراقبته.

(3) أن يثبت طالب الاعتماد حسن سلوكه، كأن يقدم ما يدل على أنه قد سبق له وأن مارس هذه المهنة دون تعرضه لعقوبات إدارية أو جزائية، وأن لا يكون من فئة الأشخاص المرتكبين لمخالفات نصت عليها المادة 20 من القانون 11-04.

(4) أن يثبت المترشح الموارد المالية الكافية لإنجاز مشاريعه العقارية طبقا للمواد 12 و24 ف02 و15 من نفس القانون.

(5) بالإضافة إلى شرط تمتع المترشح بالحقوق المدنية، يجب أن يكون لديه عقد تأمين ضد جميع العواقب المالية أو المدنية المتعلقة بعمله، وهذا الاكتتاب للتأمين يكون إجباري لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، وفقا للمادة 55 من نفس القانون، حتى تتم تغطيته تأمينيا في حالة وقوع خطر للمؤمن له، حيث تحل شركة التأمين محله في دفع التعويض المحكوم به لصالح المتضرر.⁽⁴³⁾

6) أن يكون المرقي العقاري حاصلًا على الشهادة العليا وتكون لها علاقة بالنشاط الترقوي، أي شهادات عليا في مجالات مختلفة، كالهندسة المعمارية أو البناء أو الاقتصاد والمالية،⁽⁴⁴⁾ وهذا الشرط نصت عليه المادة 8 من المرسوم 19-243 سواء كان المرقي العقاري شخصا طبيعيا أو معنويا، قبل أن تم إلغاء هذه الشهادة بموجب المرسوم التنفيذي 13-96⁽⁴⁵⁾ الذي عدل المرسوم 12-84، وهذه الشهادة يجب إيداعها في الملف الذي يسلم للمديرية الولائية. وإن كان المشرع يسعى من وراء شرط الكفاءة المهنية كسبه لمرقي عقاري أهلا لخوض مجال الاستثمار الحقيقي في قطاع السكن لتجنب كل مخالفات قد تلحق ضررا بالمقتني، إلا أنه وطبقا للمادة 28 من المرسوم 12-84، قد سمح للمرقين العقاريين الذين لهم خبرة خمسة (05) سنوات في المجال الحصول على الاعتماد، وفي ذلك تناقض بين شرط الكفاءة المهنية والخبرة المتحصل عليها.

إضافة إلى الشروط السالفة الذكر، فإن المرقي العقاري حسب المادة 19 من القانون 11-04 الخضوع لقواعد القانون التجاري، منها الفيد في السجل التجاري ودفعه للضرائب⁽⁴⁶⁾... الخ.

وما يمكن استنتاجه أن المشرع طبقا للتوجه السياسي الجديد، استطاع من خلال هذه الشروط وضع الإطار القانوني العام لهذه المهنة، حيث ضيق من مجال ممارستها، كما ألزم وجوب توافر الشهادة العليا، دون تركه مجال التوسع في إثبات الكفاءة المهنية، دعما للمرقين الأكفاء أصحاب المؤسسات الناشئة والتي لها القدرات الفكرية في خوض غمار الاستثمار في المجال وفق نمط تسيير بمعايير دولية، للقضاء على النموذج الاقتصادي التقليدي هذا من جهة، ومن جهة أخرى التصدي أمام كل التجاوزات التي كانت سائدة من قبل، منها الشركات الوهمية التي كانت تنشط دون أدنى كفاءة بهدف نهب وسرقة أموال المواطن، وما ينجر عنه بعد ذلك من أضرار. ونحن بدورنا نؤيد موقف المشرع في تبنيه للاعتماد المبني على الشهادة العليا، ليكون آلية يراقب بها المرقي العقاري، كل ذلك خدمة لتطوير النشاط الترقوي وإضفاء عليه الثقة.

3- الهيئات المكلفة بمنح الاعتماد ومراقبة الحاصلين عليه:

3-1. الهيئات المكلفة بمنح الاعتماد:

يعد الوالي الجهة الإدارية الأولى المكلفة بمنح الاعتماد بعد حصوله على رأي لجنة اعتماد المرقين العقاريين، ثم بعدها مصالح الأمن المختصة التي تتكفل بالتحقيق في جميع طلبات الاعتماد.

3-1-1. الوالي ولجنة اعتماد المرقين العقاريين:

يمنح قرار الاعتماد من طرف الوالي، إلا أن قرار منح الاعتماد أو رفضه متوقفا على رأي لجنة اعتماد المرقين العقاريين.

3-1-1-1. الوالي:

طبقا لنص المادة 05 من المرسوم 12-84 المعدلة بموجب المرسوم 19-243، قد أصبح الوالي هو المكلف بتسليم الاعتماد للمرقي العقاري سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، بدلا من الوزير المكلف بالسكن، وهذا بعد موافقته على الشروط المتطلبة قانونا في ملفه في أجل ثلاثة (03) أشهر تبدأ من تاريخ استلام الطلب طبقا للمادة 09 من المرسوم 19-243.

وفي إطار دعم المخطط التنموي للحكومة في إطار اللامركزية في اتخاذ القرار، منحت للولاية عبر التراب الوطني صلاحيات واسعة في منح قرار الاعتماد، لتشجيع الإنتاج ودعم المشاريع الاستثمارية في قطاع السكن.

3-1-1-2. لجنة اعتماد المرقيين العقاريين:

حسب نص المادة 14 ف01 المعدلة بالمرسوم 19-243، أصبح وجود لجنة اعتماد المرقيين العقاريين لدى الولاية -قبل أن كانت على مستوى وزارة السكن- ويرأس هذه اللجنة ممثل الوالي، وتتشكل من عدة مدراء لمصالح مختلفة لدى الولاية، وهي لجنة لها أهميتها لدى الوالي ويتضح لنا ذلك من خلال تشكيلتها كما أن قرار الوالي في منح الاعتماد أو رفضه متوقفا على رأي اللجنة، طبقا للمادة 17 معدلة من المرسوم 1-243، وكذلك المادة 21 من المرسوم 12-84، كما أن اللجنة لا تبدي رأيا حول طلبات الاعتماد إلا بعد تلقيها تقريرا مفصلا حول نتائج التحقيق المتوصل إليها من طرف مصالح الأمن المختصة.

وعند تبليغ اللجنة الوالي بموافقتها على طلب الاعتماد، يقوم الوالي بتبليغ المعني بالأمر بقرار القبول تماشيا مع نص المادة 17 المذكورة أعلاه.

وعند تلقي المعني بالأمر قرار قبول الاعتماد، يصبح له صفة مبدئية كمرقي عقاري، لأن عليه قيد اسمه في السجل التجاري ثم موافاة الوالي بوثائق حددتها المادة 23 معدلة بالمرسوم 19-243، وإذا تبين القيد الفعلي في السجل التجاري، تعمل المصالح الولائية على قيده في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، ليصبح مرجعا لهويته السابقة واللاحقة، عن طريق تصريحه بكافة المشاريع العقارية التي ينوي القيام بها، حسب المادة 27 من المرسوم 12-84، بعدها تمنح له شهادة تسجيل تؤهله بصورة نهائية كمرقي عقاري وأحقيته في الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية، تبعا لنص المادتين 25 و26 من المرسوم 12-84، أما إذا كان القرار بالرفض بناء على رأي لجنة الاعتماد، يجب أن يكون هذا القرار مبررا، ويبلغ للمعني بالأمر بكل الوسائل سواء أكانت إلكترونية أو عادية، وللمعني حق تقديم طعن كتابي في أجل ثلاثين (30) يوما تبدأ من تاريخ تبليغه بقرار الرفض، وعلى الوالي الفصل فيه خلال الشهرين اللذين يليان استلام الطعن وهذا ما أكدته

المادة 12 معدلة بالمرسوم 19-243، قبل أن كان يفصل فيه من طرف وزير السكن في غضون شهر فقط، وقد يرجع سبب إضافة شهر إضافي للوالي في الفصل في الطعن، حتى يتمكن من دراسة الوثائق الجديدة التي قدمها المعني بالأمر في تأني كون قررا ما بعد الطعن قرارا نهائيا يتطلب دراسة معمقة تتطلب الوقت الكافي لذلك، دون تدخل لجنة اعتماد المرقيين طبقا للمادة 16 معدلة بالمرسوم 19-243، والجدير بالإشارة هنا أن المشرع قد عزل اللجنة من دراسة الطعون المقدمة من طرف المعنيين بالأمر رغم أنها هي من تقوم بدراسة طلبات الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، ويبدو في ذلك تناقضا في الأمر.

وطالما أن الاعتماد كما سبق القول هو رخصة شخصية، لذا فإن بطلانه يؤدي إلى إتباع نفس الإجراءات والشروط السابقة لإعادة طلبه من جديد، طبقا للمادة 22 من القانون 11-04 والمادة 26 من المرسوم التنفيذي 12-85.⁽⁴⁷⁾

والجدير بالإشارة أن المشرع لم يمنح حق للمرقي في الطعن أمام القسم الإداري طبقا لنص المادة 512 ف03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،⁽⁴⁸⁾ في حالة عدم اقتناعه برد الوالي على الطعن الإداري.

3-1-2. مصالح الأمن المختصة:

وهي مصالح تتكفل بالتحقيق في جميع طلبات الاعتماد المسلمة لها من طرف الوالي، وإجراء التحقيق يكون خلال شهر (01) ابتداءً من تاريخ مراسلتها، بدلا من شهرين (02) قبل التعديل، وفي حالة ما إذا كانت نتيجة التحقيق سلبية، يكون رفض الاعتماد مبررا بأحد الأسباب، منها عدم توافر الشروط في مقدم الطلب، أو في حالة ما إذا اتضح أن طالب الاعتماد قد سبق وأن سحب منه الاعتماد نهائيا، وهذا ما أكدت عليه المادتين 10 معدلة بالمرسوم 19-243 و 11 من المرسوم 12-84.

3-2. الهيئات المكلفة بمراقبة الحاصلين على الاعتماد:

تعددت الهيئات المكلفة بمراقبة الحاصلين على الاعتماد، وهي على النحو التالي:

3-2-1. هيئة المتصرفون الإداريون والمهندسون والمهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى:

تطبيقا لأحكام المادة 66 من القانون 11-04، تعد هيئة تابعة لإدارة السكن وال عمران، وتعمل تحت إشرافها، وطالما مهمتها معاينة جميع المخالفات وبأنواعها من طرف المرقيين العقاريين المتحصلين على الاعتماد، أو التبليغات التي يتلقونها من طرف المقتنين أو من طرف الغير عن كل مخالفة لأحكام القانون. ونظرا لدور الهيئة الرقابي في مدى تطبيق القانون، فإن الوزارة قد عملت على تحديد القائمة التي تتشكل منها الهيئة عن طريق المرسوم التنفيذي 16-323.⁽⁴⁹⁾

3-2-2. هيئة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري:

تدعيما من المشرع لرقابة أكثر صرامة على المرقيين العقاريين في نشاطهم الترقوي، ومدى احترامهم للالتزامات المهنية وأخلاقياتها، عمل على إنشاء المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري بالمادة 24 من القانون 04-11، والتي أكدت على الدور الرقابي والاستشاري للمجلس في كل مسألة قد تسهم في تطوير هذه المهنة، هذا المجلس الذي تم تحديد تشكيلته وتنظيمه وسييره عن طريق المرسوم التنفيذي 13-386.⁽⁵⁰⁾

3-2-3. الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقني:

أنشأت الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقني بموجب الأمر 71-85،⁽⁵¹⁾ وتعد هيئة إدارية مهمتها الأساسية مراقبة مدى صلاحية البناء ونفاذه التقنية وجميع المخاطر التي قد تنجر عن الإهمال والإخلال بالمتطلبات الأساسية للبناء، والتي يجب أن تكون وفقا للمعايير التقنية الدولية، كما تتولى التبليغ عن كل النقائص والمخالفات في عملية البناء⁽⁵²⁾... الخ.

3-2-4. صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية:

يرجع تاريخ إنشاء هذا الصندوق إلى المرسوم التنفيذي 97-406،⁽⁵³⁾ إلا أن نشاطه ظهر إلى الوجود إلا في سنة 2000.⁽⁵⁴⁾ وهو صندوق يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وله طابع تعاوني دون غرض الربح.⁽⁵⁵⁾ وخلافا للمرسوم التشريعي 93-403 أصبح القانون 04-11 يجبر المرقي العقاري على الانخراط في هذا الصندوق، لأن التأمين ضروري بالنسبة لعقد البيع على التصاميم الذي يتطلب شهادة ضمان يسلمها له الصندوق⁽⁵⁶⁾ طبقا للمادة 54 من القانون، قصد ضمان تعويض المقتني عما قدّمه من تسبيقات مالية وكذلك ضمان إنهاء الأشغال. وهذا الانتساب الإجباري للصندوق، يجعل الشهادة المتحصل عليها من الصندوق تحمل رقم اعتماده ورهم تسجيله في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، ليصبح عضوا في الجمعية العامة للصندوق ويمكن من جميع امتيازاته.⁽⁵⁷⁾

ولقد أوكلت لهذا الصندوق مهام واسعة، من بينها متابعتها لعمليات البناء محل المقتنين في حالة سحب الاعتماد، ليتولى بعده مرقي آخر سداد أجره المرقي الأصلي، وبعدها يعمل الصندوق على شطبه من قائمة المرقيين العقاريين، بدليل نص المادتين 57-58 من المرسوم التنفيذي 12-84.

وما يمكن قوله أن هذا الصندوق يلعب دورا حقيقيا في تحقيق الأمان في المعاملات التجارية، من خلال محاولاته تفادي النزاعات بين المرقي العقاري والمقتنين،⁽⁵⁸⁾ خاصة وأنه يضمن للمرقي العقاري الذي يكتتب في تأمينه، المسؤولية الناجمة عن ضمان تسديد الدفعات التي دفعها المقتني في شكل تسبيقات، وكذلك ضمان إتمام الأشغال وأيضا تغطية المسؤولية المهنية والتقنية للمرقي العقاري،⁽⁵⁹⁾ إضافة إلى ذلك أنه مطالب بإخطار الولاية

عن كل تقصير من طرف المرقي في أداء التزاماته، خاصة منها عدم تسديده للاشتراكات المالية، والتي ينجم عنها سحب الاعتماد منه ثم شطبه من الصندوق.

وبناء على ما سبق ذكره أن هذه الهيئات المكلفة بمراقبة المرقي العقاري، تكشف عن مدى جدارة المرقي العقاري في حصوله على الاعتماد، وتحمله المسؤولية المهنية الملقاة عليه، وهذا إن دلّ على شيء إنّما يدلّ عمّا يحمله الاعتماد من أبعاد إيجابية لأن به تسود الثقة في النشاط الترقوي، بوجود مرقيين أكفاء وأصحاب ضمير مهني وغير محتالين.

4- الضمانات (العقوبات) الإدارية والجزائية:

4-1. الضمانات (العقوبات) الإدارية:

تشدد المشرع في معاقبة المرقي العقاري على المستوى الإداري، من خلال المادة 64 من القانون 11-04 والمتمثل في إمكانية سحب الاعتماد من طرف الوالي، كون الاعتماد رخصة إدارية تمنح بموجب قرار إداري وبدونها لا يمكن للمرقي العقاري مزاوله مهنته، ولهذا فإن طريقة سحبه تكون على درجات تبعا لنوعية المخالفة المرتكبة وهذا كما يلي:

4-1-1. السحب المؤقت للاعتماد:

إن منح الاعتماد للمرقي العقاري نجده مرهونا بتوافر جميع الشروط القانونية لذلك، وكذا تعهده في دفتر الشروط المنصوص عنه في المادة 06 من المرسوم 12-84، على احترامه للقوانين الخاصة بمهنته وما تعلق بالزيائن والدولة، وعليه فإن الاعتماد قد يسحب مؤقتا إذا تبين أن المرقي لم يحترم مسؤوليته المهنية والأخلاقية ولو بصورة جزئية اتجاه المقتنين. وفي هذا الشأن يمكن القول أن المشرع إذا كان يشجع من جهة مثل هذه النشاطات الاقتصادية وحرية الاستثمار، فعليه أن يخفف من إجراءات سحب الاعتماد ولو كان بصورة مؤقتة وتقييد الإدارة، على أن يستبدل هذا السحب بإنذار أولي مثلا، كون الأعمال التجارية أساسها السرعة والائتمان.

4-1-2. السحب النهائي للاعتماد:

يعد هذا النوع من السحب من أخطر العقوبات الإدارية التي تسلط على المرقي، في حالة ما إذا تحصل على الاعتماد غشا واحتيالا أو تجاهله عن قصد تنفيذ التزاماته تجاه الدولة والمقتنين والشركاء، أو توقفه عن مزاوله المهنة دون إخطار مسبق للوالي.

والملاحظ هنا أن قرار سحب الاعتماد نهائيا، يكون إلا بعد الاطلاع عليه من طرف لجنة اعتماد المرقيين العقاريين، طبقا للمادة 16 من المرسوم 19-243، والمادة 65 ف02 من القانون 11-04، دون أن يكون للمرقي الحق في رفع دعوى الطعن في قرار السحب النهائي للاعتماد أمام القضاء.

وبغض النظر عن هذه العقوبات يسحب الاعتماد في حالة وفاة المرقي أو ثبوت عجزه، أو كان متابعا قضائيا بسبب الغش الضريبي أو تصفية قضائية.

4-2. الضمانات (العقوبات) الجزائية:

إضافة للعقوبات الإدارية سالفة الذكر، فإن المشرع حدد عقوبات جزائية في القانون 11-04، قصد محاربة كل التجاوزات التي قد تحصل من طرف المرقيين العقاريين و التي غرضها التضليل والنهب والاحتيال، ليكونوا عبرة لكل من يريد الإقبال على هذه المهنة. وحتى يمكن توقيع هذه العقوبات كلف المشرع المتصرفون الإداريون والمهندسون والمهندسون المعماريون والأسلاك التقنية التي تعمل تحت إشراف وزير السكن والعمران بالإعلان عن كل مخالفات المرقيين العقاريين المعاينة من طرفهم، وذلك عن طريق محضر موقع من طرف العون ومرتكب المخالفة، ثم يرسل إلى العدالة خلال اثنتين وسبعين (72) ساعة وتسلم نسخة منه إلى والي الولاية في حدود سبعة (07) أيام تبدأ من تاريخ معاينة المخالفة.⁽⁶⁰⁾

وطبقا للمواد من 69 إلى 78 من قانون 11-04، نجد أن هذه المخالفات متنوعة، منها عدم حصوله على ترخيص إداري مسبق من أجل ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو هيكلة... الخ، والتي قدرت عقوبتها بغرامة مالية من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج)، ومنها أيضا عملية عرض لبيع أملاك عقارية في إطار مشروع عقاري أنجز ويكون مخالفا للمواد من 27 إلى 29 ومن قانون 11-04، ويعاقب المعني بالحبس من شهرين (02) إلى سنتين (02) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج)، كما يعاقب بالحبس من شهرين (02) إلى سنتين (02) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج) إذا قبل تسبيقا أو إيداعا أو اكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم وكل من يعمل بدون اعتماد ويكون غرضه النصب يعاقب طبقا لأحكام المادتين 243 و 372 من قانون العقوبات.⁽⁶¹⁾

وما هذه العقوبات سواء كانت إدارية أو جزائية إلا عقوبات علاجية تعكس لنا قيمة الاعتماد كآلية مانحة للمهنة وسالبة إياها في آن واحد، باستبعاد كل من تسوّل له نفسه العبث بهذه المهنة والاحتيال والتّصب من ورائها.

خاتمة:

من خلال دراستنا السابقة، توصلنا إلى أهم النتائج التالية:

1) إعادة تنظيم مهنة المرقي العقاري، بموجب القانون 11-04، بعدما كانت مهنة غير واضحة المعالم، والتصدي لجميع التجاوزات الخطيرة التي سجلت من قبل من طرف المرقيين العقاريين.

(2) ألزم المشرع الحصول على اعتماد مسبق لممارسة مهنة الترقية العقارية، وفقا لشروط حددها المرسوم التنفيذي 12-84، المعدل بالمرسوم التنفيذي 19-243.

(3) أصبح الاعتماد يمنح من طرف الوالي طبقا للمرسوم 19-243، وذلك توسيعا لاختصاصات الهيئات اللامركزية.

(4) وجوب حصول المرقي العقاري على شهادة عليا، قصد تكوين نخبة من الرقنين العقاريين في المجال.

(5) أصبح الاعتماد آلية تمكّن الدولة من التدخل ومراقبة النشاط الاقتصادي، وتسييل العقوبات كل ما استدعى الأمر ذلك.

ومن خلال هذه النتائج تمكنا من استخلاص بعض التوصيات نذكر أهمها:

(1) تمكين المشرع المرقي العقاري الطن في قرار رفض الاعتماد وكذلك قرار سحبه النهائي.

(2) التخفيف من كل إجراء يعطل ممارسة المهنة، خاصة وأنها نشاطا اقتصاديا قائما على حرية الاستثمار، وهذا باستبدال المشرع للسحب المؤقت وتعويضه بالإندار الأولي.

(3) إعادة منح لجنة اعتماد المرقين العقاريين صلاحية النظر في طعون المرقين، لأن قرار الوالي في منح الاعتماد متوقفا على رأيها.

التهميش والإحالات:

(1) المرسوم التشريعي رقم 9-03 المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر، عدد 14، بتاريخ 05/03/1993.

(2) القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج.ر، عدد 10، بتاريخ 14/03/1986.

(3) القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر، عدد 14، بتاريخ 06/03/2011.

(4) عبد الحليم بن مشري وفريد علوش، التزامات المرقي العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، الملتقى الدولي للترقية العقارية، واقع وأفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، فيفري 2012، ص 07.

(5) إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية -دراسة تحليلية- دار الهدى، الجزائري، 2011، ص 32 وما بعدها.

(6) سهام مسك، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016، ص 24.

(7) المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 28/09/2019 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20/02/2012، الذي يحدد كفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر، عدد 55، بتاريخ 15/09/2019.

(8) المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20/02/2012 الذي يحدد كفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري

- وكذا كفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر، عدد11، بتاريخ 2012/02/26.
- (9) عبد الرؤوف حلواجي، النظام القانوني للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، بن يوسف بن خدة، 2015، ص15.
- (10) المرسوم التنفيذي رقم97-40 المؤرخ فلي 18/01/1997 المتعلق بمعايير تصنيف الأنشطة والمهن المقننة الخاصة للتسجيل في السجل التج اري، ج.ر، عدد05، بتاريخ 19/01/1997.
- (11) راجع نص المادة03 من المرسوم التنفيذي 97-40.
- (12) أم الخير بوقرة، المسؤولية العسرية للمرقي العقاري (دراسة تحليلية)، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري، وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17، 18 فيفري 2013، ص355.
- (13) سهام مسكر، المرجع السابق، ص24.
- (14) عبد الرؤوف حلواجي، المرجع السابق، ص16.
- (15) مهدي شعوة، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015، ص09.
- (16) عقيلة النوي، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه علوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوقرة، بودواو، 2018، ص24.
- (17) عائشة الطيب، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع بناء على التصاميم، أطروحة دكتوراه قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2012، ص25.
- (18) سهام مسكر، المرجع السابق، ص25.
- (19) مهدي شعوة، المرجع السابق، ص10.
- (20) شريف بغني، "إجراءات الاستفاداة من الأوعية العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة"، في مجلة القانون والعقار، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة2، الجزائر، ع 4، 2017، ص88.
- (21) عقيلة نوي، المرجع السابق، ص28.
- (22) راجع أم الخير بوقرة، المرجع السابق، ص356.
- (23) سهام مسكر، المرجع السابق، ص34 وما بعدها.
- (24) نصيرة تواتي، نظام التعامل في الترقية العقارية (المتعامل الخاص)، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014، ص36.
- (25) عبد الرؤوف حلواجي، المرجع السابق، ص49.
- (26) المرسوم التشريعي رقم93-12 (الملغى) المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالاستثمار، ج.ر، عدد64 بتاريخ 10/10/1993.
- (27) راجع بالتفصيل جميع الجرائم في نص المادة20 من قانون11-04.
- (28) القانون التجاري رقم05-02 المؤرخ في 06/02/2005 المعدل والمتمم للأمر رقم75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975

- والمتضمن القانون التجاري، ج.ر، عدد 11 بتاريخ 09/02/2005.
- (29) سهام مسكر، المرجع السابق، ص48.
- (30) المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 25/02/1993 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري، ج.ر، عدد 27 بتاريخ 27/04/1993.
- (31) صالح فرحة زراوي، الكامل في القانون التجاري الجزائري - الأعمال التجارية-التاجر- الحرفين ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995، ص30.
- (32) سهام مسكر، المرجع السابق، ص.ص.49، 50.
- (33) سندس حميد الجبوري، المسؤولية المدنية للمطور العقاري، دراسة على ضوء قوانين إمارة دبي، دار النهضة العربية، القاهرة، 2015، ص40.
- (34) نفس المرجع، ص.ص.40، 41.
- (35) صالح فرحة زراوي، نفس المرجع، ص169.
- (36) عبد الرؤوف حلواجي، المرجع السابق، ص46.
- (37) عقيلة نوي، المرجع السابق، ص55.
- (38) راجع المادتين 17 من المرسوم التنفيذي 19-243 والمادة 26 من المرسوم التنفيذي 12-84 معدل.
- (39) عبد الرؤوف حلواجي، المرجع السابق، ص58.
- (40) راجع شريف بغني، المرجع السابق، ص90.
- (41) راجع المادة 05 من القانون التجاري المعدل.
- (42) القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20/06/2005 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، ج.ر، عدد 41 بتاريخ 2005.
- (43) محمد توفيق قديري، "التأمين من المسؤولية المدنية للمرقي العقاري في التشريع الجزائري"، في مجلة القانون العقاري، تصدر عن مخبر القانون والعقار بجامعة البلدة -2-، ع 04 مارس 2017، ص305.
- (44) عقيلة النوي، المرجع السابق، ص58.
- (45) المرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 26/02/2013 الذي يعدل المرسوم التنفيذي 12-84 الذي يحدد كفاءات منح اعتماد المرقي العقاري، ج.ر، عدد 13 بتاريخ 06/03/2013.
- (46) راجع بالتفصيل التزامات التاجر، سهام مسك، المرجع السابق، ص57 وما بعدها.
- (47) المرسوم التنفيذي رقم 12-85، المؤرخ في 26/02/2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات للمرقي العقاري، ج.ر، عدد 11، بتاريخ 26/02/2012.
- (48) القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم للأمر رقم 66-145 المؤرخ في 08 يونيو 1966، يتضمن قانون الإجراءات المدنية، ج.ر، ع 21 لسنة 2008.
- (49) المرسوم التنفيذي رقم 16-323 المؤرخ في 13/12/2016، المحدد لقائمة الأعوان التابعين لإدارة السكن والعمران والمؤهلين لمعابنة مخالفات الأحكام المتعلقة بنشاط الترقية العقارية وكذا كفاءات تعيينهم، ج.ر، عدد 73، بتاريخ

2016/12/15.

- (50) المرسوم التنفيذي رقم 13-386 المؤرخ في 19/11/2011، المحدد لتشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري وتنظيمه وسيره، ج.ر، عدد 61 بتاريخ 08/12/2013.
- (51) الأمر رقم 71-85 المؤرخ في 29/12/1971، والمتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد قانونها الأساسي، ج.ر، عدد 45.
- (52) سهام مسكر، المرجع السابق، ص 96.
- (53) المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03/11/1997، والمتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج.ر، عدد 73 بتاريخ 05/11/1997.
- (54) مها بن تريعة، مسؤولية المرقي العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014، ص 21.
- (55) راجع محمد توفيق قديري، المرجع السابق، ص.ص 300، 301.
- (56) مها بن تريعة، نفس المرجع، ص 20.
- (57) مسكر سهام، نفس المرجع، ص 87 وما بعدها.
- (58) إيمان بوستة، المرجع السابق، ص.ص 197، 198.
- (59) محمد توفيق قديري، المرجع السابق، ص 303.
- (60) راجع المواد من 66 إلى 68 من ق. 11-04.

- (61) الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 يونيو سنة 1966، والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، ج.ر، عدد 17 بتاريخ 1966.

قائمة المراجع:

أولاً- المؤلفات:

- (1) بوستة إيمان، (2011). نظام الترقية العقارية -دراسة تحليلية-، الجزائر، دار الهدى.
- (2) زاوي صالح فرحة، (1995). الكامل في القانون التجاري الجزائري -الأعمال التجارية- التاجر، الحرفي، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية.
- (3) الجبوري سندس حميد، (2015). المسؤولية المدنية للمطور العقاري، دراسة على ضوء قوانين إمارة دبي، القاهرة، دار النهضة العربية.

ثانياً- الأطروحات والمذكرات:

1- أطروحات الدكتوراه:

- مسكر سهام، (2016). التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، القسم الخاص،

- كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة.
- شعوة مهدي، (2015). تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، القسم الخاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة.
 - النوي عقيلة، (2018). التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، القسم الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوقرة، بودواو، الجزائر.
 - الطيب عائشة، (2012)، الحماية القانونية لملاك البناء في عقد البيع بناء على التصاميم، القسم الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة.

2- مذكرات الماجستير:

- حلواجي عبد الرؤوف، (2015). النظام القانوني للمرقي العقاري، القسم الخاص، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 1.
- تواتي نصيرة، (2014). مسؤولية المرقي العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، القسم الخاص، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 1.

ثالثا - المقالات:

- 1) بغني الشريف، (2017). إجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأماكن الوطنية الخاصة، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، العدد 04، ص من 81 إلى 104.
- 2) قديري محمد توفيق، (2017). التأمين من المسؤولية المدنية للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، العدد 04، ص من 293 إلى 315.

رابعا - المداخلات:

- 1) بن مشري عبد الحليم وعلوش فريد، فيفري (2012)، التزامات المرقي العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، الملتقى الدولي للترقية العقارية، واقع وآفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة.
- 2) بوقرة أم الخير، (2013)، 17 و 18 فيفري، المسؤولية العشرية للمرقي العقاري، (دراسة تحليلية)، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة.